

Ingatlan-értékbecslés

8308 Zalahaláp, zártkert
825 hrsz- rét és gazdasági épület, erdő



ZÁRTKERT FORGALMI ÉRTÉKE:

**5.104.400 Ft azaz
ötmillió-száznégyezer-négyszáz forint**

Az önkormányzat 8/24 tulajdoni részének értéke:

1.701.466 Ft
egymillió-hétszázegyezer-négyszázhatvanhat forint

Megrendelő: Zalahaláp Község Önkormányzata

Készült: 2026.03.12.

Készítette: Morvai Nikolett (901057/2023)

ingatlanvagyon- értékelő/értékbecslő

Értéktanúsítvány (értékelési eredmények összefoglalása)

Megbízó cégszerű megnevezése: Kapcsolattartó személy neve	Zalahaláp Község Önkormányzata
Megbízott cégszerű megnevezése:	Zalahaláp Község Önkormányzata
Értékelt ingatlan címe:	8308 Zalahaláp, zártkert
Helyrajzi számok:	825
Ingatlanok típusa:	rét és gazdasági épület, erdő
Telkek alapterülete:	7292 m ²
Beépíthetőség	Mk- mezőgazdasági terület - kertes
Felépítmények jellemző építési éve:	kb 1930 – rom épület
☐ Felépítmények általános állapota:	rom – nem értelmezhető felépítmény
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Zalahaláp Község Önkormányzata 8/24 Hoffman Béla Ferenc 8/24 Knol Istvánné 8/24
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek:	A tulajdoni lap szerint
Értékelt jog megnevezése:	Telek érték meghatározása
Értékelés célja:	érték meghatározás
Értékbecslés fajtája (értékbecslés/aktualizálás/felülvizsgálat):	értékbecslés
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja:	2026.03.09.
Az értékelés fordulónapja:	2026.03.09.
Az értékbecslés érvényessége:	A fordulónaptól számított 90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes **forgalmi értéke** a 2026.március 09. fordulónapon:

A zártkert piaci értéke:

5.104.400 Ft azaz

ötmillió-száznégyezer-négyszáz forint

Az önkormányzat 8/24 tulajdoni részének értéke:

1.701.466 Ft

egymillió-hétszázegyszer-négyszázhatvanhat forint

A megállapított érték és az értékbecslő díjazása között nincs összefüggés.
Az értékbecslés csak az értékbecslés céljának megfelelően használható fel.
Minden további felhasználás csak az értékbecslő írásos hozzájárulásával lehetséges.

Keszthely, 2026.03.12.

Morvai Nikolett
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(901057/2023)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó megnevezése: Zalahaláp Község Önkormányzata

Megbízás kelte: 2026.03.09.

Az értékelés célja

8308 Zalahaláp, zártkert, 825 hrsz rét és gazdasági épület, erdő forgalmi értékének meghatározása a 26/2005 (VIII.11) PM és a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendeletben, valamint az EVS 2019-ben (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott értékelési módszerek alkalmazásával, a követelményeknek megfelelően.

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan azonosítása a rendelkezésünkre bocsátott, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által 8308 Zalahaláp, zártkert, 825 hrsz rét és gazdasági épület, erdő forgalmi értékének meghatározása beazonosítása a kiadott tulajdoni lap alapján történt meg.

Ingatlan címe:

Cím: 8308 Zalahaláp – zártkert
Helyrajzi szám: 825
Megnevezés: rét és gazdasági épület, erdő

Jogi helyzet:

Értékelt jog: Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: Zalahaláp Község Önkormányzata 8/24
Hoffmann Béla Ferenc 8/24
Knol Istvánné 8/24

Tulajdonos(ok): Zalahaláp Község Önkormányzat
Hoffmann Béla Ferenc
Knol Istvánné

Terhelés: özvegyi jog- Hoffman Józsefné

Szöveges bejegyzés: -

Az értékelő feladata

Morvai Nikolett e.v. megbízó 2026.március 09.-i megbízása alapján 8308 Zalahaláp, zártkert, 825 hrsz rét és gazdasági épület, erdő forgalmi értékének meghatározását végezte el.

Alkalmazott értékelési módszerek

A termőföldnek nem minősülő 1 hektár alatti ingatlanok hitelfedezeti értékének meghatározására a pénzügyminiszter 26/2005 (VIII.11) PM, valamint a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelete vonatkozik. Jelen ingatlanforgalmi értébecslést a fenti PM rendeletben, valamint az EVS 2016-ban (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott ingatlanértékelési módszerek alapján végeztük el. Az alkalmazható értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmaztuk.

Helyszíni szemle ténye, időpontja

Az ingatlanon 2026.március 09.-én szakértői szemlét tartottam.

A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltam a telek adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű telkek általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi piaci viszonyokról.

A telekről fénykép-felvételeket készítettem, amelyeket szakvéleményhez melléklek.

Az értékeléshez a tulajdonos szóban közölt információit is hasznosítottuk.

Feltárást, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem.

A megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Az ingatlan környezete

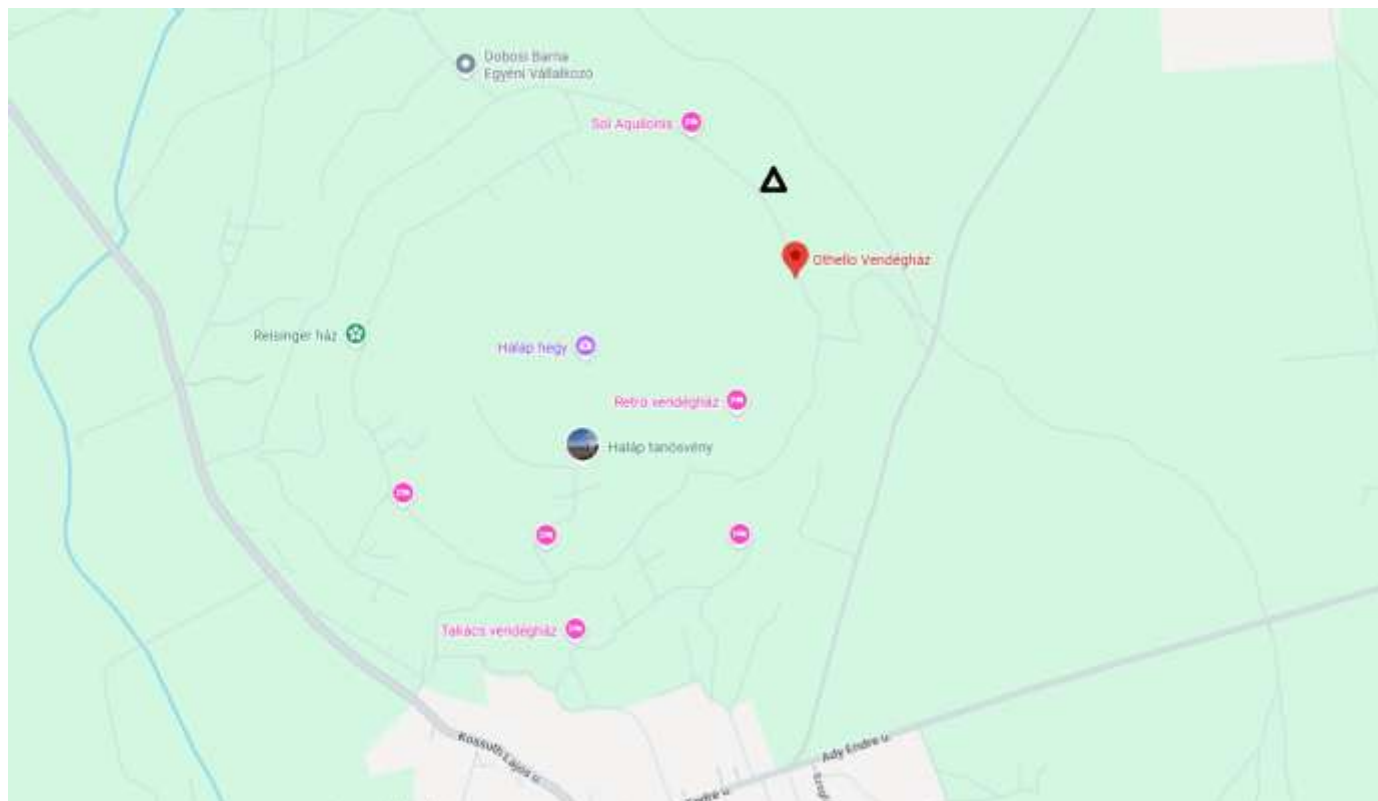
Zalahaláp község Veszprém vármegyében, a Tapolcai járásban. A település eredetileg Szent István magyar király korától az 1950-es megyerendezésig Zala vármegyéhez tartozott.

Zalahaláptól északra, közúton körülbelül 6-6 kilométerre fekszik Ódörögd és Újdörögd, ahol uradalmi gazdaságok voltak. Ezen települések jelenleg Zalahaláp külterületéhez tartoznak; előbbi a Sümegre vezető út mentén, utóbbi a 7317-es út mentén terül el.

A településnek a belterületen kívül eső területei Ódörögdpusztá, Újdörögdpusztá és Kolónia településrészekre tagolódnak.

Az ingatlan megközelíthetősége

Magyarországon a Dunántúl egyik legszebb táján, a Tapolcai-medencét körülvevő tanúhegyek északi részén, a Haláp-hegy déli lábánál, a Devecser és Tapolca közti 7317-es út mentén helyezkedik el. Utóbbiból két alsóbbrendű, öt számjegyű út ágazik ki a község területén: a 73 152-es út Sümeg felé és a 73 147-es út a zsákfalunak számító Sáskára.



A vizsgált zártkerti telkek Halápi település részén helyezkedik el, külterületen – zártkerti besorolás alatt álló művelés alatt álló rét és gazdasági épület, erdő besorolású terület.

Pontos telekhatárok nem voltak ismertek, de a területet azonosítani tudtuk gps koordináták alapján egyértelműen. A területet végig murvás – régi aszfaltos úton lehet megközelíteni.

Az értékelt telek jellemzői

A vizsgált zártkert (telek) Zalahaláp- Haláp településrészén helyezkedik el – erdei, hegyi környezetben.

A vizsgált telek külterületen találhatóak, viszonylag könnyen megközelíthető autóval a terület, végig murvás és aszfaltos úton jutunk el, út mellett helyezkedik el közvetlenül.

A zártkert rét és gazdasági épület, erdő művelés alatti területrészt – a rét és gazdasági épület 3589 m²-es az erdő 3703 m²-es összesen 7292 m²-es területrészt.

A vizsgálat során az volt tapasztalható, hogy a területet teljesen felnőtte a természet, rajta kisebb fák, bokrok voltak megtalálhatóak, szinte az egész kisebb erdő – ezeknek a tereprendezése és tisztítása szükséges.

A rét és a gazdasági épület nem tapasztalható rajta a jelenlegi formájában.

Egykor kőből épület gazdasági épület volt a területen ennek ma már csak a maradványai, tűzfala és néhány belső fala található – mint gazdasági épület teljesen értelmezhetetlen.

A pontos telekhatárok nem ismertek, földmérő szükséges ezen pontok kijelöléséhez.

A közműveket tekintve víz és a villany a telek előtt húzódik, a telekhatáron egy tűzcsap is található.

A vizsgált terület szomszédságában hegyi pincék, nyaralók találhatóak.

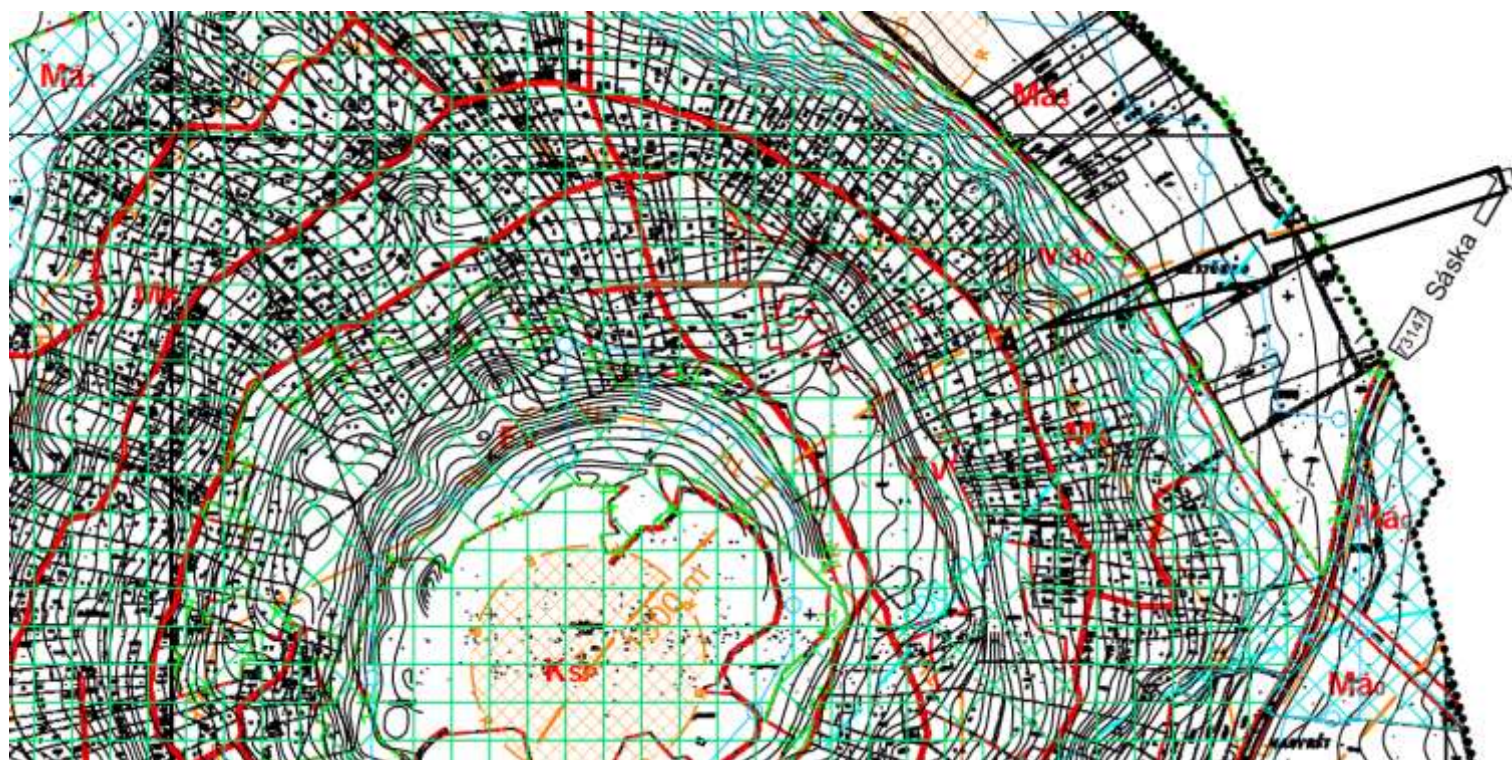
A telken közepes szintkülönbség figyelhető meg.

Formája telkeknek szabálytalan.



A telkek külterületi besorolása, zártkert– MK- mezőgazdasági terület, kertes
Összességében elmondható, hogy a telek m2-ből adódóan jelen formájukban gazdálkodásra egyéb célokra nem alkalmas, tereptisztítás és tereprendezés szükséges, szükséges a pontos telekhatárok tisztázása, a terület összképének rendezése.

A jelenlegi rét és gazdasági épület 6-os minőségi osztályú 3,23 kataszteri értéke (AK) van, az erdő 7 osztályú és 0,26 kataszteri értékkel (AK) rendelkezik.



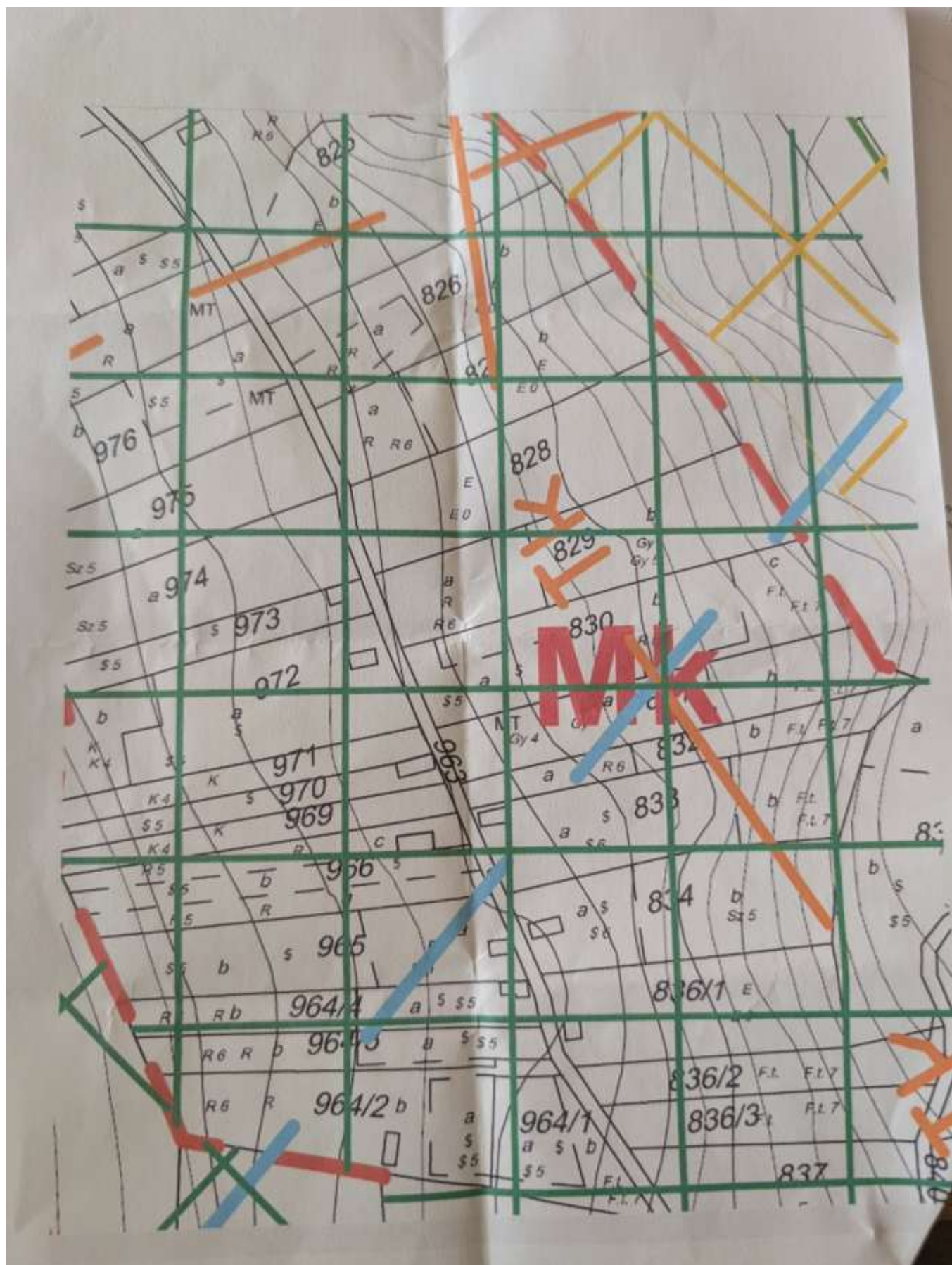
Mk

Mezőgazdasági terület: kertes

Kertes mezőgazdasági terület

21.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 1500 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.
- (2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 1500 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 14 méternél.
- (3) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
 - ⁷⁵ a.)építeni csak a legalább 40%-ban szőlő, gyümölcs, illetve kert műveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet.
 - b.)lakóépület csak a legalább 3000 m² nagyságú telken alakítható ki,
 - c.) épületek oldalhatáron álló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t, továbbá úgy hogy a lakóépület a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
 - ⁷⁶ d.)a legnagyobb építménymagasság 4,0 m-K legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter-K lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m-K lehet.
- ⁷⁷(4) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért,a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
- (5) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A szomszédos földrészlet területének 1500 m²-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 1500 m² területűnek kell maradnia.
- (7) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (8) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (9) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.
- | (10) Az épületek - pincék kivételével - csak magas tetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.



Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása
Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.
4. Értékmódosító tényezők elemzése
A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 1. Műszaki szempontok
 2. Építészeti szempontok
 3. Használati szempontok
 4. Telekadottság
 5. Infrastruktúra
 6. Környezeti szempontok
 7. Alternatív hasznosítás szempontjai
 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Végző érték számítása
Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A telekértékelés során csak piaci összehasonlító adatokkal lehet számolni!

Ingatlanvagyon-értékelés

A begyűjtött piaci információk alapján a jelen értékbecslés során a zártkertek értékelésére a piaci összehasonlító módszert alkalmazom.

I: A telek értékelése piaci összehasonlító módszerrel

Az alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják a felépítmények mellett a telkek értéktényezőit is.

Ezekből az árakból képezzük a fajlagos alapárat, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárat módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző. Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük az ingatlan piaci értékét.

Kizárólag a piaci összehasonlító módszert tudom használni a tárgyingatlan értékelésénél. Hasonló fekvésű és besorolású ingatlanokat vizsgáltam Zalahalápon. Az eltéréseket korrekcióval vettem figyelembe.

Fontos elmondani, hogy az elhelyezkedése, a telek mérete, megközelítése, beépíthetőség, a közművek sokat jelent a telek végső árának kialakításában.

Telekértékelés :

Alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják a telkek értéktényezőit.

Ezekből az árakból képezzük a fajlagos alapárát, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárát módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző. Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük a telek piaci értékét

Az alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják a telkek értéktényezőit.

Ezekből az árakból képezzük a fajlagos alapárát, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárát módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző. Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük a telek piaci értékét.

A felhasznált alaphalmaz elemek Zalahaláp telkeit hasonlítja össze.

Igaz, hogy méretükben eltérőek, mint az értékelt ingatlan, de a Ft/m²-es árak azt bizonyítják, hogy az ingatlanok alapterületei mértékadóak az eladási árak alakulásánál, így a halmazban szereplő tételek alkalmasak a piaci ár meghatározására.

Költség alapú módszer

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:

Bemek	Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
C/E	Irányítószám			
	Település	Zalahaláp	Zalahaláp	Zalahaláp
	Utc a/út/tér, e melet			
Környezete	küterület	küterület	küterület	küterület
Jelleg, funkció	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert
Infrastr. Adottságok (közmvévek, utak, kerítettség)	közepes	közepes	közepes	rossz
Telek (m ²)	7 292 m ²	1 068 m ²	3 743 m ²	3 551 m ²
Tranzakció típusa		piaci adat	piaci adat	Értékbecslés
Badási/kínálati ár		6 600 000 Ft	8 900 000 Ft	1 168 000 Ft
Badási/kínálati fajlagos ár		6 180 Ft/m ²	2 378 Ft/m ²	329 Ft/m ²
Dátum		2026.	2026.	2026.
Adat forrása		https://ingatlan.com/34835493	https://ingatlan.com/35135391	
Infláció korrekció		-5%	-5%	5%
Beépíthetőség		5%	3%	5%
Beépítettség		-2%	-2%	0%
Alak, forma, területi méret		8%	4%	4%
védelmi terület		0%	0%	10%
Elhelyezkedés		0%	0%	5%
Megközelíthetőség		0%	0%	5%
Domborzat és lejtéviszonyok		4%	4%	4%
művelés alól kivett terület		0%	0%	-5%
útvíz anyok -		0%	0%	4%
Környezet		0%	0%	0%
Meglévő közmvévek		0%	4%	5%
Kerítettség		0%	0%	0%
Panoráma		0%	0%	2%
Hatósági előírások		2%	2%	2%
Hasznosíthatóság		0%	0%	2%
Kút		0%	0%	0%
Egyéb korrekció:		-50%	-50%	-10%
Összes korrekciós tényező:		62%	60%	138%
Korrigált fajlagos ár:		10 011 Ft/m ²	3 804 Ft/m ²	783 Ft/m ²
Súlyozás:		5%	5%	10%
Fajlagos ár:		700 Ft/m ²		
telek értéke	7 292 m ²	5 104 400 Ft		

A telek piaci értéke = alapterület x módosított fajlagos alapár =

$$7292 \text{ m}^2 \times 700 \text{ ft} = 5.104.400 \text{ Ft}$$

Végső érték képzés

Az értékelés során kapott összegek:

– piaci összehasonlító módszer	5.104.400 Ft
--------------------------------	--------------

Megvizsgálva és elemezve a kapott értékeket, valamint a megyei ingatlanpiaci viszonyokat, a következő realitástényezők és értékek adódnak:

Módszer neve	Annak realitása, hogy a valós piaci értéket képviseli	Becsült érték	Becsült érték súlyok figyelembevételével
1. piaci összehasonlító módszer (775 hrsz)	100 %	5.104.400 Ft	5.104.400 Ft
	100% összesen:		5.104.400 Ft

A zártkert piaci értéke:

5.104.400 Ft azaz

ötmillió-száznégyezer-négyszáz forint

Az önkormányzat 8/24 tulajdoni részének értéke:

1.701.466 Ft

egymillió-hétszázegyezer-négyszázhatvanhat forint

Megjegyzés: az ÁFA törvény értelmében az ingatlan értékesítés is Áfa kötelessé válik, ha a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnál az értékesítést adókötelessé teszi. Ebben az esetben a felszámítandó ÁFA mértéke 27 %.

Korlátozó és egyéb feltételek

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, az EVS 2003 útmutatásai illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. A ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben is említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb nevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. belterületbe vonás szükségessége, feltöltés, tájrendezés szükségessége.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Keszthely, 2026.03.12.

Morvai Nikolett ingatlanvagyon-
értékelő / értékbecselő
(901057/2023)

ÉRTÉKBECSLŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékbecslő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn. Az értékelést független szakértőként végeztem.

Az értékelés készítőjének díjazása nincsen semmiféle kapcsolatban a megállapított értékkel.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Ezen Értékelési Bizonyítvány és Értékelési Szakvélemény a Megrendelő és az értékelő együttes beleegyezésével adható csak ki harmadik személynek. Az értékelési Szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Keszthely, 2026.03.12.

A blue ink signature is written over a rectangular stamp. The stamp contains the following text: 'MORVAI NIKOLETT E.V.' in bold, followed by 'ügyvezető, tulajdonos', 'értékbecslő, ingatlanértékesítő', '8360 Keszthely, Fodor u. 22.', 'Adószám: 55352895-1-40', and 'www.morvaimenedzsment.hu'. The 'Morvai' logo is also present on the left side of the stamp.

MORVAI NIKOLETT E.V.
ügyvezető, tulajdonos
értékbecslő, ingatlanértékesítő
8360 Keszthely, Fodor u. 22.
Adószám: 55352895-1-40
www.morvaimenedzsment.hu

Mellékletek

- **Tulajdoni lap**
- **Fényképek**



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Magyarország Veszprém 8300
Tapolca, Hősök tere 11

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251125/16150
2025.11.25

Oldal 1/1

Zalahaláp
Zártkert, 825 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Zalahaláp, Zártkert, 825

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999991/1995.01.02

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	Rét / és gazdasági épület	6 osztály	3589	3,23
b	Erdő	7 osztály	3703	0,26
Földrészlet összesen			7292	3,49

II. RÉSZ

12. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30082/3/2001.(2001.04.23.

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 8/24
Jogcím: tulajdonba adás, 30082/2001.01.04
Név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.

13. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/147175/2 2025.08.01. 00:00:00

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 24 / 72
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: öröklés

Utalás a törölt bejegyzésre: II / 1.

Név: HOFFMAN BÉLA FERENC, Születési név: HOFFMAN BÉLA FERENC, Születési év: 1956, Anyja neve: FEKETE MÁRIA
Jogosult címe: Magyarország 8474 Csabrendek, Hegyalja utca 28

14. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/147175/2 2025.08.01. 00:00:00

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 24 / 72
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: öröklés

Utalás a törölt bejegyzésre: II / 1.

Név: KNOL ISTVÁNNÉ, Születési név: HOFFMAN IBOLYA, Születési év: 1959, Anyja neve: PERGER TERÉZ
Jogosult címe: Magyarország 8300 Tapolca, Móricz Zsigmond utca 28

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/147175/2 2025.08.01. 00:00:00

Özvegyi jog

Jog időtartama: Holtig tartó

Jog terjedelme: Egész tulajdoni illetőség, Utalás: II / 14

Név: HOFFMAN JÓZSEFNÉ, Születési név: PERGER TERÉZ, Születési év: 1934, Anyja neve: EGYED ANNA

Jogosult címe: Magyarország 8296 Hegyesd, Zrínyi utca 16

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



